

**ELIAS APARECIDO ALANE**  
**AV. 7 SETEMBRO 1306 / CENTRO**  
 15996-010  
 1633943070 - caixaaqu@diskimoveis.com.br

**Parecer Técnico**  
 Lei 5.530, Lei 6.530 e Lei 12.370.  
 NBR 14.653 e CDC 39/VIII.  
 10/07/2018 15:43:25 - 7032 - 10893978876 - IND

Interessado:  CPF/CNPJ:   
 End. Imóvel:   
 Cidade/UF:  IPTU:

**1 - FATOR TESTADA**

	IA	IP
1.1 - Até 5m		040
1.2 - De 5,01 a 12,0 0m		100*
1.3 - De 12,01 a 20,00m		120
1.4 - Superior a 20,01m	X	130

**2 - PROFUNDIDADE**

	IA	IP
2.1 - Até 25,00m		100*
2.2 - De 25,01 a 30,00m	X	110
2.3 - De 30,01 a 60,00m		120
2.4 - Acima de 60,01		130

**3 - MEDIDA DO IMÓVEL**

	IA	IP
3.1 - Até 250m²		100*
3.2 - De 250,01 a 300m²		110
3.3 - De 300,01 a 2000m²		120
3.4 - Acima de 2000,01m²	X	130

**M² real existente de terreno**

**4 - LOCALIZAÇÃO**

	IA	IP
4.1 - Meio de quadra.	X	100*
4.2 - De esquina.		110
4.3 - Com duas esquinas.		120
4.4 - Frente para duas ruas.		120

**5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE**

	IA	IP
5.1 - Plano no nível do logradouro	X	100*
5.2 - Em aclive		110
5.3 - Em declive		80

**6 - PAVIMENTAÇÃO**

	IA	IP
6.1 - Cascalho		80
6.2 - Blouquete/Paralelepípedo		100*
6.3 - Asfalto	X	120

7 - VALOR DO M² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO	R\$ 550,00
8 área construída	2508.75 m²
8.1 Idade aparente	50 ano(s)
9 Estado de conservação e uso	ruim
10 Padrão de construção existente	baixo

**Salão comercial/industrial conforme roteiro fotográfico anexo.**

**METODOLOGIA**

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (existindo construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

**CONCEITO**

- Foi escolhido a 1ª OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.
- 2ª OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mais a construção no estado em que se encontra.
- 3ª OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel/equivalente será obtido a partir de seu valor de locação.

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

**FATOR TERRENO**

O imóvel Avaliando corresponde a 115 % em seu perfil quando comparado ao imóvel Paradigma (600 pontos = 100%). Adotando o valor do m² de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m² de terreno do imóvel em avaliação é de R\$ 632,50/m². Considerando que este imóvel possui 3345.00 m² de área, o valor do terreno deste imóvel é aproximadamente R\$ 2.115.712,50.

**FATOR CONSTRUÇÃO**

Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no nº de 04/2018 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 1.321,47 /m². Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 2508.75 m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 3.315.237,86. Considerando a idade, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 70.40 %, concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 981.310,41. Portanto, o valor global aproximado desde imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 2.115.712,50 + Fator construção ajustada: R\$ 981.310,41 = Valor global: R\$ 3.097.022,91.

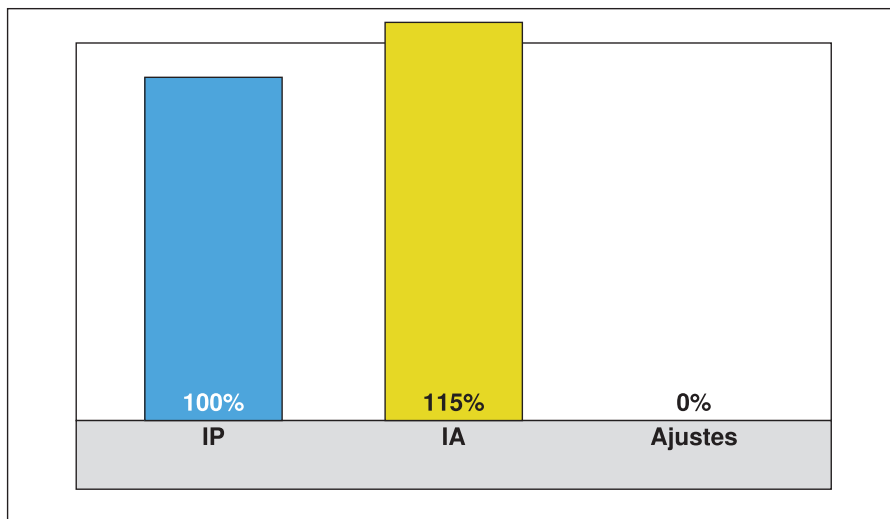
**RESULTADO TÉCNICO**

Variável até +10% = R\$ 3.406.725,20

**Valor médio encontrado R\$ 3.097.022,91**

Variável até -30% = R\$ 2.167.916,04

**GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA**



Considerando que o valor encontrado tecnicamente já reflete a realidade do mercado imobiliário, não será aplicado qualquer fator de correção/ajuste.

**FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES**

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Segurança - bom nível</li> <li><input type="radio"/> Documentação sem restrição</li> <li><input type="radio"/> Serviços e comércio próximos</li> <li><input type="radio"/> Topografia do imóvel</li> <li><input type="radio"/> Bom acesso e circulação viária</li> <li><input type="radio"/> Construção superior a publicada na PINI</li> <li><input type="radio"/> Mais procura que ofertas</li> <li><input type="radio"/> Facilidade de transporte público</li> <li><input type="radio"/> Valores de condomínio compatíveis com o de mercado</li> <li><input type="radio"/> Face sombra / face sol</li> <li><input type="radio"/> área de lazer / churrasqueira</li> <li><input type="radio"/> Outros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Segurança</li> <li><input type="radio"/> Documentação com restrição</li> <li><input type="radio"/> Serviços e comércio insuficiente / não possui</li> <li><input type="radio"/> Topografia</li> <li><input type="radio"/> Acesso e circulação viária prejudicado</li> <li><input type="radio"/> Construção inferior a publicada na PINI</li> <li><input type="radio"/> Mais oferta que procura</li> <li><input type="radio"/> Transporte público deficiente</li> <li><input type="radio"/> Valores de condomínio acima do aceitável no mercado</li> <li><input type="radio"/> Face sombra / face sol</li> <li><input type="radio"/> Vizinhança</li> <li><input type="radio"/> Odor de esgoto</li> <li><input type="radio"/> Outros</li> </ul>
<p>RAZÕES: Digite aqui outras razões...</p>	

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



FOTO 1: Vista frontal



FOTO 2: Lateral esquerda com logradouro



FOTO 3: Lateral direita com logradouro



FOTO 4:

não documentado fotograficamente



FOTO 5:

FOTO 6:

CONCLUSÃO

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel Avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - Formato simplificado/tópico 10.2 da referida norma - e atendendo o requerido no CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 39/VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas do IBAPE/SP de 1995, utilizando metodologia comparativa / CAAVI 2004, aplicando fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações de Imóveis com adoção de Paradigma e ainda nos valendo de revistas técnicas como Construção/PINI, existindo construção. Concluimos portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado de:

Valor médio encontrado R\$ 3.097.022,91

Variável até +10% = R\$ 3.406.725,20

Variável até -30% = R\$ 2.167.916,04

Matão / SP, 10 de julho de 2018

ELIAS APARECIDO ALANE - Reg. 48024



SP

Direitos autorizados CAAVI - Registrado no INPI sob n. 07812-4 em 15-12-2006

Pág. 03

ELIAS APARECIDO ALANE  
 AV. 7 SETEMBRO 1306 / CENTRO  
 15996-010  
 1633943070 - caixaaqu@diskimoveis.com.br

**Parecer Técnico**

Lei 6.530.  
 NBR 14.653 e CDC 39/VIII.  
 10/07/2018 15:43:25 - 22 - 10893978876 - IND

Interessado: AMERICAN WELDING LTDA. CPF/CNPJ: 52311255/0001-79  
 End. Imóvel: Av. Marchesan, 960 - Area 4 - Matricula 43.306  
 Cidade/UF: Matão/SP IPTU: 36.624

**QUADRO COMPARATIVO DA TAXA DE RENTABILIDADE DO MERCADO NO MOMENTO.**

Imóveis residenciais	Mínima	Máxima	Média
Padrão Popular taxa de rentabilidade.	0,80%	1,10%.	0,95%.
Padrão Médio taxa de rentabilidade.	0,50%	0,80%.	0,65%.
Padrão Alto taxa de rentabilidade.	0,40%	0,60%.	0,50%.

Imóveis Comerciais/Industriais	Mínima	Máxima	Média
Localização de Baixo Fluxo taxa de rentabilidade.	0,50%	0,70%.	0,60%.
Localização de Médio Fluxo taxa de rentabilidade.	0,60%	0,90%.	0,75%.
Localização de Alto Fluxo taxa de rentabilidade.	1,00%	1,50%.	1,25%.

Máximo: R\$21.679,16

Valor aproximado de locação do imóvel avaliando: R\$18.582,14

Mínimo: R\$15.485,11

**QUADRO COMPARATIVO DE ENQUADRAMENTO DE VALORES DE CONDOMÍNIO.**

De 0 à 0,30% = Dentro dos limites aceitáveis pelo mercado.

De 0,31% à 0,50% = Apresentam dificuldades nos negócios.

De 0,51% à 0,70% = Índices que impõem desvalorização no imóvel na venda/locação.

Acima de 0,71% = Implicará em concessões especiais do proprietário para viabilizar negociação/locação.

Do valor de condomínio: Não Informado / RS3.097.022,91 = Não Informado.

Valor de IPTU sobre terreno: R\$ 7.404,99 ( ( R\$ 2.115.712,50 -30%) x 0.50%)

Valor de IPTU sobre construçao: R\$ 3.434,59 ( ( R\$ 981.310,41 -30%) x 0.50%)

Valor total de IPTU: R\$ 10.839,58

Nota: Há situações pontuais e atípicas no mercado de imóveis que apresentam enquadramentos diferentes. Nestes casos o profissional que atende seu cliente deverá complementar o trabalho com considerações esclarecedoras e fundamentadas.

Matão / SP, 10 de julho de 2018

ELIAS APARECIDO ALANE - Reg. 48024



SP

Direitos autorizados CAAVI - Registrado no INPI sob n. 07812-4 em 15-12-2006

Pág. 04

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAROLINA CORREA BALAN. Protocolado em 11/07/2018 às 12:09:39, sob o número WMOM18700285471. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1002301-07.2015.8.26.0347 e o código 18EF941.